

Collegevoorstel

Onderwerp	Aankoop Dijkstraat 21, Almelo
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/253310
Documentkenmerk	D/25/821007
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J. Hinnen
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

De gemeenteraad heeft ingestemd met de herontwikkeling van de drie deelgebieden in de wijk Kerkelanden en hiervoor budget beschikbaar gesteld als cofinanciering voor de verkregen subsidie uit het volkshuisvestingsfonds (VHF). Het college heeft besloten om het perceel Dijkstraat 21 binnen de vastgestelde kaders aan te kopen voor de herontwikkeling van Kerkelanden, deelgebied 3.

Voorgesteld besluit

Het college besluit:

1. Over te gaan tot aankoop van een perceel grond met opstal, kadastraal bekend Ambt Almelo, sectie A, nummer 3379, groot 167 m², conform bijgesloten aankooptekening nr. 28456 (D/25/821011), voor een bedrag van € 182.500,- (D/25/821012).
2. Deze aankoop te dekken uit het door de raad verstrekte krediet voor de (her)ontwikkeling van Kerkelanden.
3. Op grond van vigerend grond- en vastgoedbeleid deze aankoop aan te wijzen als ontwikkelvastgoed.

Inleiding

Het college heeft op 17 december 2024 een voorlopig voorkeursrecht gevestigd op diverse percelen in de wijk Kerkelanden. De raad heeft op 11 maart 2025 besloten het voorkeursrecht met drie jaar te bestendigen. Kerkelanden maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling 'Almelo Centraal'. De gemeente en woningcorporatie Beter Wonen willen Kerkelanden vernieuwen waarbij er ruimte is voor een substantieel aantal nieuwe woningen, stedelijke voorzieningen en verbetering van de leefbaarheid.

Voor de herontwikkeling van Kerkelanden heeft de gemeente subsidie gekregen uit het Volkshuisvestingsfonds. De gemeenteraad heeft bij besluit van 24 juni 2025 (D/25/753613) een krediet ter beschikking gesteld om de woningen in deelgebied 3 aan te kopen. Hierdoor ligt de

bevoegdheid tot het nemen van een aankoopbesluit bij het college aangezien de raad inmiddels met de dekking voor de aankopen heeft ingestemd.

De eigenaar van perceel Ambt-Almelo, sectie A, nummer 3379, groot 167 m², heeft de gemeente uitgenodigd informeel in gesprek te gaan over de aankoop. Na het voeren van meerdere gesprekken is overeenstemming bereikt over de aankoop.

Beoogd effect

Verwerven van een perceel grond met opstal dat kan worden aangewend voor de herontwikkeling van de wijk Kerkelanden te Almelo, specifiek deelgebied 3.

Argumenten voor

1.1 Aankoop van het perceel brengt de herontwikkeling van Kerkelanden dichterbij.

Het perceel is gelegen in deelgebied 3 van de wijk Kerkelanden waarvoor de gemeente aan de lat staat om de ontwikkeling op te pakken. Aankoop van dit perceel stelt de gemeente in staat te sturen op de toekomstige (her)ontwikkeling van Kerkelanden en het stationsgebied.

1.2 Aankoop van de locatie maakt het mogelijk sterker te sturen op snelheid en kwaliteit van de gebiedsontwikkeling.

Het feit dat er veel eigenaren in Kerkelanden zijn, maakt de herontwikkeling complex. Deze complexiteit wordt verminderd door aankopen van woningen. De gemeente krijgt hierdoor een grotere en meer prominente positie in het gebied. Hiermee kan de gemeente sterker sturen op de snelheid en kwaliteit van de (her)ontwikkeling.

1.3 Voor de aankoop is subsidie verkregen vanuit het Volkshuisvestingsfonds (VHF).

Voor aankopen binnen deelgebied 3 van Kerkelanden is een bijdrage vanuit het Rijk ontvangen in de vorm van subsidie. De aankoop past binnen het verwervingskrediet waardoor het bijdraagt aan de haalbaarheid van de (her)ontwikkeling. Met het raadsbesluit stelde de raad naast het verwervingskrediet ook de cofinanciering ter beschikking.

2.1 Dit betreft boekhoudkundige verwerking.

Op grond van dit besluit worden de kosten conform beleid verrekend.

3.1 Dit maakt het mogelijk de grond in eigendom te houden tot het moment van ontwikkelen.

Om geen afbreuk te doen aan de leefbaarheid van de wijk, zal de woning in bewoonde staat worden gehouden tot aan het moment dat wordt overgegaan tot herontwikkeling. Tot die tijd wordt het als ontwikkelvastgoed in beheer genomen en verhuurd.

Kanttekeningen

1.1 Deze grond wordt aangekocht anticiperend op de (her)ontwikkeling van Kerkelanden.

De planeconomische verkenning van Kerkelanden laat op dit moment een haalbare businesscase zien. Doordat de ontwikkeling in de toekomst plaats vindt kan dit resultaat door marktontwikkelingen veranderen. Bij verkoop kan de gemeente sturen op opbrengst door middel van gunningscriteria bij aanbesteding of aanpassingen in het grondbeleid.

Kosten, opbrengsten en dekking

De kosten welke gepaard gaan met de aankoop van voornoemd perceel worden gedekt uit de door de raad verstrekte krediet (D/25/753613). De aankoop vindt plaats voor een bedrag lager dan de getaxeerde marktwaarde.

Uitvoering

Na het collegebesluit wordt de koopovereenkomst getekend. Na het passeren van de akte van levering wordt het object in beheer gegeven bij team Vastgoed.

Bijlage(n)

1. Aankooptekening 28456 (D/25/821011)
2. Koopovereenkomst (D/25/821012) **niet openbaar op grond van artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo**

Procesinformatie

Intern overleg

Dit voorstel is besproken binnen het projectteam Kerkelanden en het Afstemmingsoverleg Stedelijke Ontwikkeling (ASO).

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is afgestemd met wethouder Hinnen (grondzaken en Almelo Centraal).

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.